

# 事業シート2

課コード: 002135000  
 担当組織: 住宅課

作成日: 平成24年4月1日  
 責任者: 齋藤 和志

基本政策	課	政策	目	事業
計画コード 14	2	225	1	022502

款	項	目	事項
予算コード 36	31	10	21

款	項	目	事項
36	31	10	

## 事業名: 市営住宅ストック総合改善事業

事業費 (予算) (単位:千円)	23年度	24年度	比較	人工 (正規職員) (単位:人)	23年度	24年度	比較
		81,235	205,059		123,824		2.5
24年度 事業費内訳 (単位:千円)	需用費	委託料	工事請負費	公有財産購入費	負担金補助 及び交付金	扶助費	その他
		24,652	173,757		6,650		0

### 事業の目的

既存ストックを多様なニーズに対応できるよう、改善、改修することにより長期活用を図るとともに、住環境の改善と施設の安全を図る。

### 事業内容(平成24年度に何をやるか)

既存ストックを長期に活用するため、老朽化した設備等を改修することにより、居住性能の向上と安全性の確保を図る。

- ・ 湖東団地C1棟(30戸)の住戸改善(H24~25)
- ・ 田端団地E棟(16戸)について老朽化した屋上防水の改修
- ・ 第2浜表団地F・G棟(24戸)の老朽化した屋上配管の改修
- ・ 田端団地A棟(24戸)の老朽化した給水施設の改修
- ・ 中田島団地C2~16棟(492戸)に係る給水施設の改修
- ・ 電波障害対策施設の撤去
- ・ 田組西団地A・B棟(36戸)の老朽化した給水管の改修
- ・ 大谷団地B1~2、C、D、E1~2、F1~2棟(151戸)の階段手すり設置工事

### これまでの取組状況(平成23年度に何をを行い、その結果は怎么样了か)

老朽化した設備等を改修することにより、既存ストックを長期活用、居住性能の向上と安全性の確保を図ることができた。

- ・ 第2浜表団地3棟(48戸)について老朽化した屋上配管設備の改修工事
- ・ 高丘団地2棟(92戸)について老朽化したガス管設備の改修工事
- ・ 第2浜表団地4棟(54戸)について老朽化した屋上防水の改修工事
- ・ 小深田団地3棟(15戸)について老朽化した給水施設の改修工事
- ・ 平木団地1棟(16戸)について長期に活用するため、外壁木部の防腐保護塗装工事
- ・ 田組西団地1棟(24戸)について老朽化した屋根の改修工事
- ・ 田端団地1棟(16戸)について老朽化した屋上防水の改修工事 (計265戸)

開始年度	終了予定年度	事業の性格分類	根拠法令等					
昭和 26 年	年	自治事務	公営住宅法、市営住宅条例					
会計区分	戦略性	マニフェスト	事業の特徴	施設管理	指定管理	受益者負担	補助金	市民協働
一般会計	分野別計画							
行革審答申	外部評価	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
	*H20は事業仕分け							

(単位:千円)

		H22	H23	H24	H25計画	H26計画	H23～26計
事業費	予算	235,874	81,235	205,059	205,059	205,059	696,412
	決算	206,255	67,018				67,018
財源内訳	国・県支出金	65,499	33,169	83,929	83,929	83,929	284,956
	市債	76,800	32,600	98,700	98,700	98,700	328,700
	その他						0
	一般財源	63,956	1,249	22,430	22,430	22,430	68,539
	*一般会計繰入						0
人件費(報酬等)		0	0				0
人件費		20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	80,000
内訳	人工(正規)	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	
	人工(非常勤)						
	人工(再任用)						
年間経費(事業費+人件費)		226,255	87,018	225,059	225,059	225,059	762,195

成果指標1	高齢者等に対し居住性の向上が図られた住戸(累計)						
種類	アウトプット(活動指標)	単位	H22	H23	H24	H25	H26
	目標	戸	82	82	82	88	88
	実績	戸	82	82			

成果指標2	共用施設(設備)の安全性等の向上が図られた住戸(累計)						
種類	アウトプット(活動指標)	単位	H22	H23	H24	H25	H26
	目標	戸	655	880	1153	2373	2907
	実績	戸	655	920			

事業の成果(平成23年度末での目的の実現状況 活動ではなく状態)

老朽化した設備等を改修することにより、既存ストックを長期活用、居住性能の向上と安全性の確保を図ることができた。

- ・ 第2浜表団地3棟(48戸)について老朽化した屋上配管設備の改修工事
- ・ 高丘団地2棟(92戸)について老朽化したガス管設備の改修工事
- ・ 第2浜表団地4棟(54戸)について老朽化した屋上防水の改修工事
- ・ 小深田団地3棟(15戸)について老朽化した給水施設の改修工事
- ・ 平木団地1棟(16戸)について長期に活用するため、外壁木部の防腐保護塗装工事
- ・ 田組西団地1棟(24戸)について老朽化した屋根の改修工事
- ・ 田端団地1棟(16戸)について老朽化した屋上防水の改修工事 (計265戸)

## 評価(平成23年度事業の評価)

(1) 必要性: 継続

(廃止した場合に考えられる影響)

計画的な事業を実施しなければ、長寿命化や居住性向上のみならず、安全性確保ができないため、廃止できない。

(2) 責任主体: 市

(市が実施しない場合に考えられる影響)

市営住宅の所有者、管理者である市が、適正に維持管理しなければならない。他の実施主体は存在しない。

(3) 拡大・縮小: 現状

(理由)

既存ストックである老朽化した市営住宅の適切な改善・修繕を図って長期的に活用していくために、適正な時期に修繕する必要がある。

(4) 改善: その他改善

(理由)

その他: 既存ストックの状態を適正に把握し、有効活用を図る。

今後の方向性 改善

H23年度策定の市営住宅ストック総合活用計画に従って、計画的に改善、修繕を行い、既存ストックである老朽化した住宅の活用を図っていく。

## 改革・改善(評価を反映して何を見直したか)

(1) これまでに実施した改革・改善(平成24年度予算で反映したものを含む)

市営住宅ストック総合活用計画を策定した。

(2) 今後の改革・改善計画(いつまでに何をどう見直す)

計画の進捗状況等により、再度計画の見直しを行ない、計画的に団地の改善を行なう。早期に子育て世帯や高齢者世帯向けの住戸改善の方法等について検討する。

補足シート2 -

	款	項	目	事	項
予算コード	36	31	10	21	10

事業名: 国交付金事業

事業費 (予算) (単位:千円)	23年度	24年度	比較	施設管理	指定管理	受益者負担	補助金	市民協働
	79,224	198,409	119,185	○				
24年度 事業費内訳 (単位:千円)	需用費	委託料	工事請負費	公有財産購入費	負担金補助 及び交付金	扶助費	その他	0
		24,652	173,757					

事業内容(平成24年度に何をやるか)

- 既存ストックを長期に活用するため、老朽化した設備等を改修することにより、居住性能の向上と安全性の確保を図る。
- ・ 湖東団地C1棟(30戸)の住戸改善(H24~25)
  - ・ 田端団地E棟(16戸)について老朽化した屋上防水の改修
  - ・ 第2浜表団地F・G棟(24戸)の老朽化した屋上配管の改修
  - ・ 田端団地A棟(24戸)の老朽化した給水施設の改修
  - ・ 中田島団地C2~16棟(492戸)に係る給水施設の改修
  - ・ 電波障害対策施設の撤去
  - ・ 田組西団地A・B棟(36戸)の老朽化した給水管の改修
  - ・ 大谷団地B1~2、C、D、E1~2、F1~2棟(151戸)の階段手すり設置工事

これまでの取組状況(平成23年度に何をを行い、その結果はどうなったか)

- 既存ストックを長期に活用するため、老朽化した設備等を改修することにより、居住性能の向上と安全性の確保を図った。
- ・ 第2浜表団地3棟(48戸)について老朽化した屋上配管設備の改修工事を行なった。
  - ・ 高丘団地2棟(92戸)について老朽化したガス管設備の改修工事を行なった。
  - ・ 第2浜表団地4棟(54戸)について老朽化した屋上防水の改修工事を行なった。
  - ・ 小深田団地3棟(15戸)について老朽化した給水施設の改修工事を行なった。
  - ・ 平木団地1棟(16戸)について長期に活用するため、外壁木部の防腐保護塗装工事を行なった。

補足シート2 -

	款	項	目	事	項
予算コード	36	31	10	21	20

事業名: 単独事業

事業費 (予算) (単位:千円)	23年度	24年度	比較	施設管理	指定管理	受益者負担	補助金	市民協働
	2,011	6,650	4,639	○				
24年度 事業費内訳 (単位:千円)	需用費	委託料	工事請負費	公有財産購入費	負担金補助 及び交付金	扶助費	その他	0
					6,650			

事業内容(平成24年度に何をやるか)

老朽化した中田島団地の給水施設を改修に伴う水道加入負担金の支出を行なう。

これまでの取組状況(平成23年度に何をを行い、その結果はどうなったか)

- 老朽化した団地の設備等を改修することにより、居住性能の向上、安全性の確保を図るため、改修に伴う設計業務委託を実施した。
- ・ 高丘団地2棟(92戸)について、老朽化したガス管設備の改修
  - ・ 小深田団地3棟(15戸)について、老朽化した給水施設の改修に伴う設計業務委託

# 市営住宅ストック総合改善事業

～市営住宅の概要について～

都市整備部住宅課



## 公営住宅制度及びその役割

### 公営住宅制度

「国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的」として、住宅に困窮する低額所得者に対する住宅の供給を行う制度。

### 公営住宅の役割

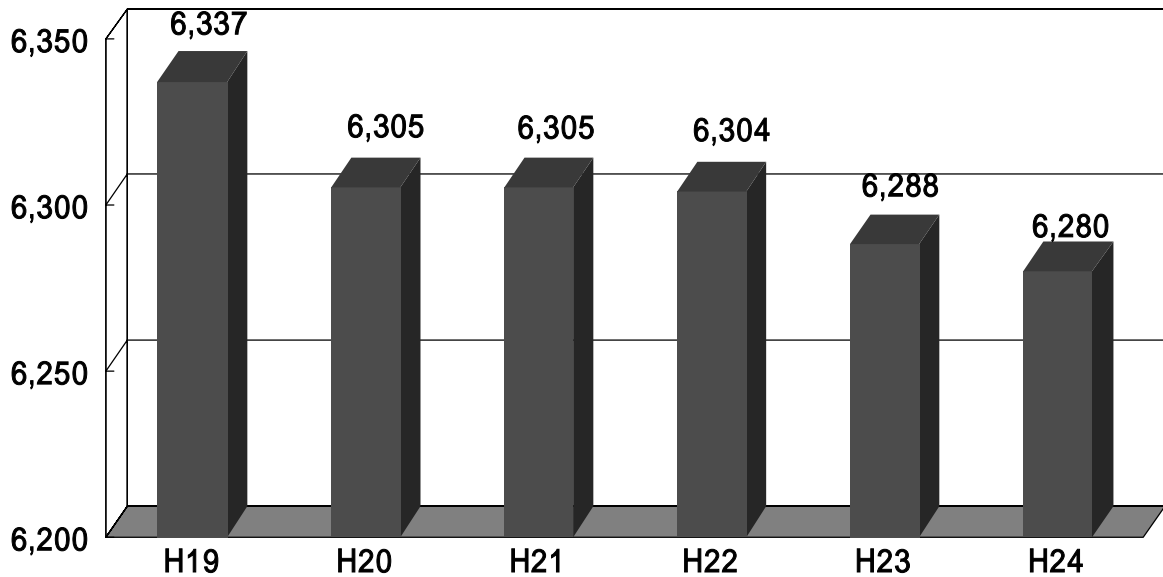
#### 住宅のセーフティネットの役割

- ・ 自力では適正な居住水準の住宅を確保出来ない低額所得者向け住宅
- ・ 民間賃貸住宅の入居を拒否される場合が多い高齢者・障害者等向け住宅
- ・ 震災時における被災者の緊急的な住宅



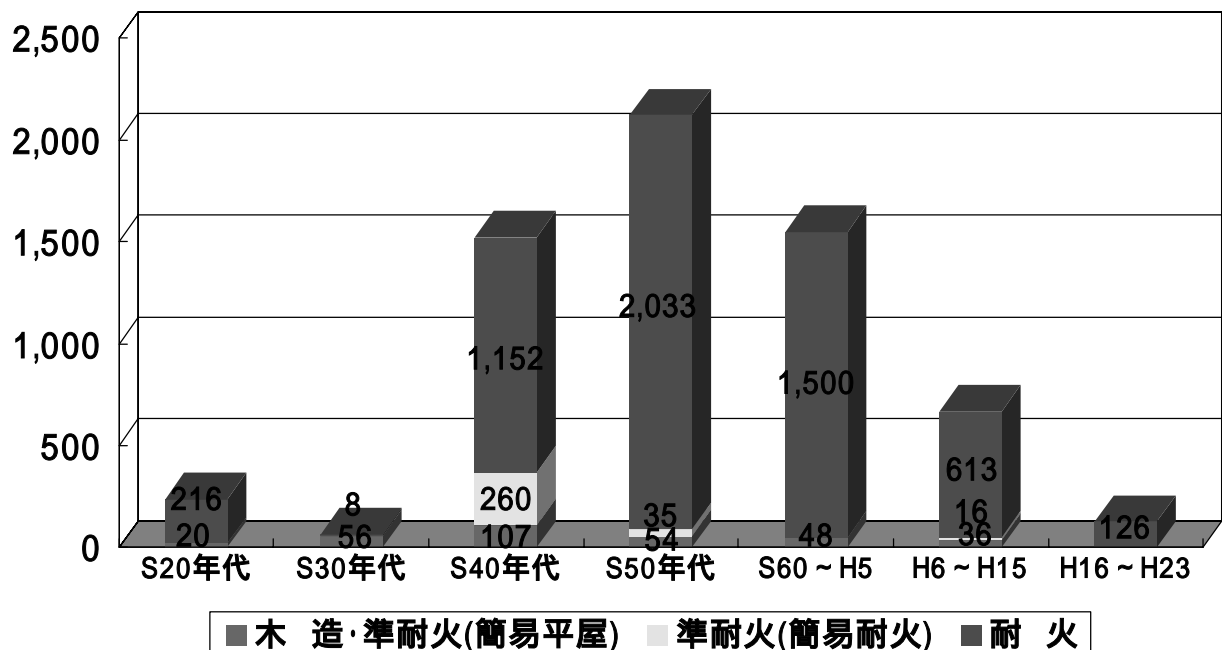
## 市営住宅ストックの状況(総戸数の変遷)

市営住宅の管理戸数は年々減少している。



## 市営住宅ストックの状況(供給の変遷)

昭和24年以降供給され、昭和40年代中頃から昭和50年代にかけて建設が集中し、年間平均約200戸以上の住宅が建設された。



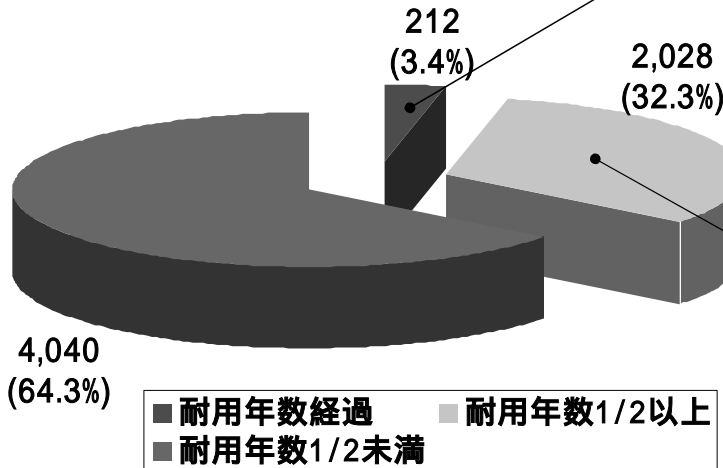


## 市営住宅ストックの状況(耐用年数)

3.4%が耐用年数を経過しており、32.3%が耐用年数の1/2を経過している。

### <耐用年数>

木造・準耐火造(簡易平屋)	30年
準耐火造(簡易耐火)	45年
耐火造	70年



宇志団地(北区)

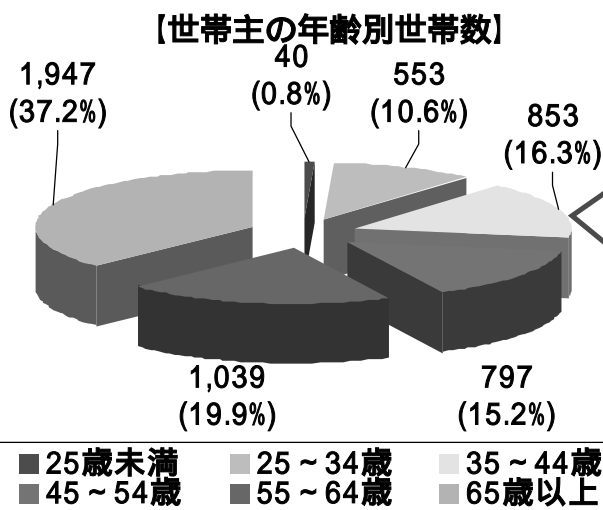


松城団地(中区)



## 市営住宅入居者の状況(年齢・人員別世帯数)

入居世帯数 5,229世帯 入居者数 12,760人 入居率 83.2%

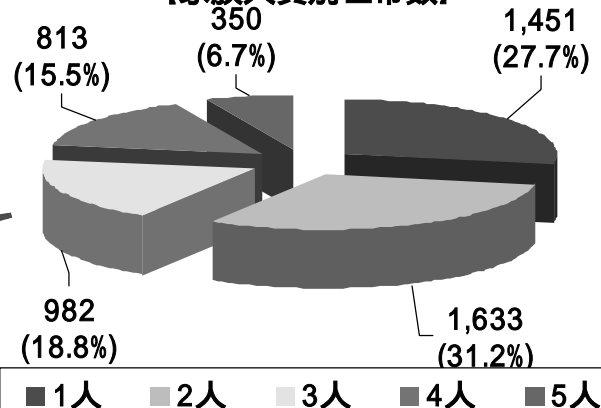


【市営住宅入居者の65歳以上の世帯主】  
 1,947世帯 全体の37.2%  
 (高齢者のみ世帯 1,256世帯 全体の24.0%)

【浜松市全体の65歳以上の世帯主】  
 76,000世帯 全体の27.4%

市営住宅入居者の高齢化が進展している

### 【家族人員別世帯数】

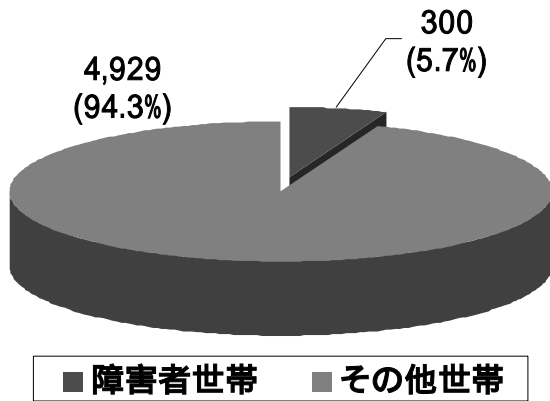


1人世帯及び2人世帯の小規模世帯が全体の約6割を占めている

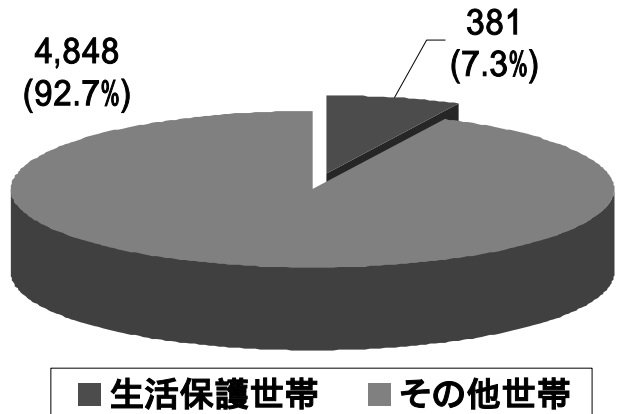


## 市営住宅入居者の状況(構成世帯)

### 【障害者世帯の入居状況】

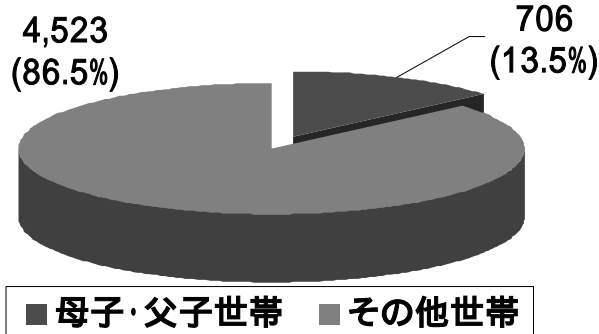


### 【生活保護世帯の入居状況】

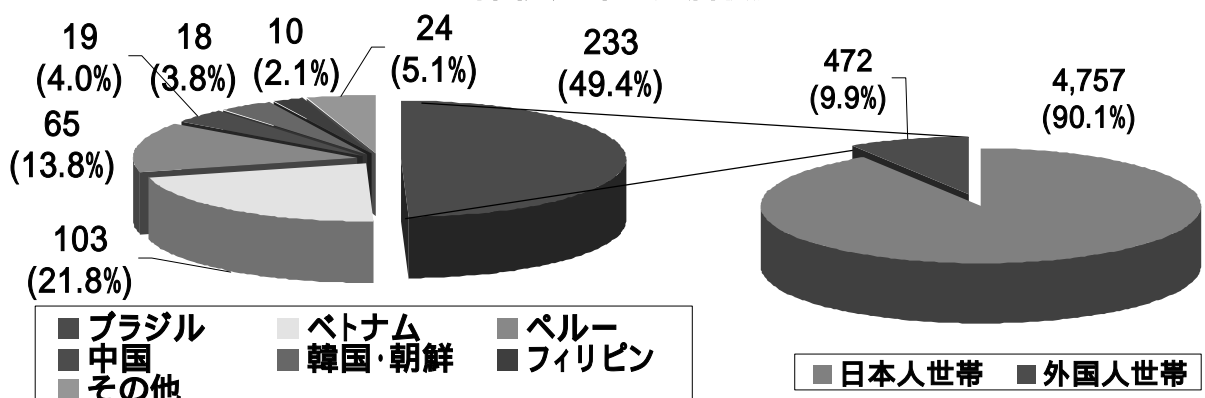


## 市営住宅入居者の状況(構成世帯)

### 【母子・父子世帯の入居状況】



### 【外国人世帯の入居状況】

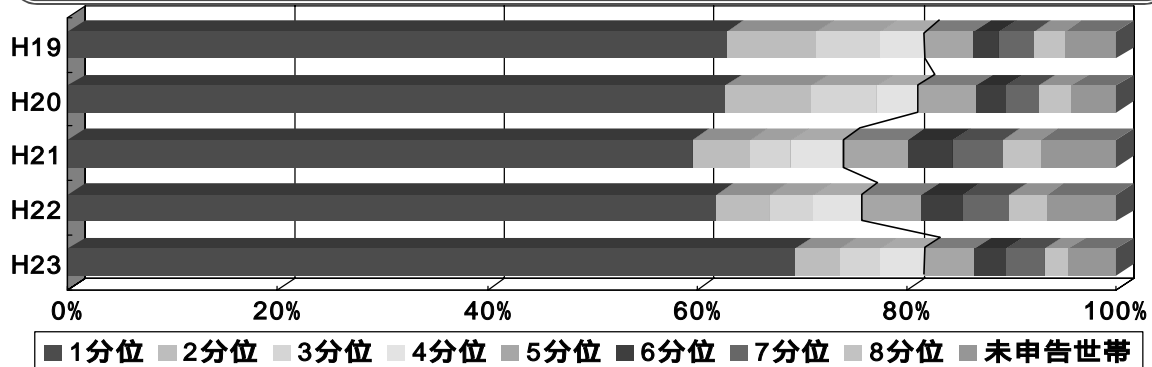






## 市営住宅入居者の状況(所得)

H22年度までは、1分位(政令月収0～104,000円)が約6割を占めていた。H23年度からは1分位が約7割を占め、現在の社会状況を考えると今後もこの傾向が続くと思われる。



収入分位	政令月収(円)	右記以外の地域	佐久間、水窪、春野、麓山
1	0.0 - 10.0%	0 - 104,000	裁量階層
2	10.0 - 15.0%	104,001 - 123,000	
3	15.0 - 20.0%	123,001 - 139,000	
4	20.0 - 25.0%	139,001 - 158,000	
5	25.0 - 32.5%	158,001 - 186,000	
6	32.5 - 40.0%	186,001 - 214,000	収入超過階層
7	40.0 - 50.0%	214,001 - 259,000	
8	50.0% -	259,001 -	

市営住宅入居資格対象者は、1分位から5分位までの収入階層に該当する。



## 年度別決算収支状況

単位:百万円

	H18	H19	H20	H21	H22
<b>収入</b>	1,842	1,859	1,792	1,785	1,821
市営住宅使用料	1,596	1,588	1,562	1,479	1,451
駐車場使用料等	93	91	89	86	85
国庫支出金	142	176	124	211	279
その他	11	4	17	9	6
<b>支出</b>	2,066	1,898	2,226	2,261	2,089
人件費	264	112	112	108	209
事務費	25	19	31	29	26
管理委託事業	240	220	249	250	245
市営住宅管理事業	171	148	185	211	127
工事費	262	189	309	439	587
家賃補助	53	44	43	42	40
地方債返還額	1,051	1,166	1,297	1,182	855
<b>合計</b>	-224	-39	-434	-476	-268



## 年度別募集申込状況

市営住宅の過去3年間における平均申込倍率は、4.30倍。

	募集戸数	申込者数	平均申込倍率
平成21年度	321	1,912	5.96
平成22年度	354	1,450	4.10
平成23年度	363	1,103	3.04
3ヶ年計	1,038	4,465	4.30

【参考】過去3年間における区別の市営住宅の募集申込状況

	募集戸数	申込戸数	平均申込倍率
中区	171	1,425	8.33
東区	126	839	6.66
西区	190	694	3.65
南区	214	453	2.12
北区	100	377	3.77
浜北区	66	565	8.56
天竜区	171	112	0.65



## 市営住宅の課題

- ・ 昭和40年代・50年代に建設された大量の市営住宅ストックの老朽化
- ・ 市営住宅の広域点在に伴う、管理の非効率
- ・ 財政悪化に伴う空家等の維持修繕費の減少
- ・ 市営住宅入居者の高齢化に伴う、バリアフリー化等の高齢者への対応
- ・ 連帯保証人や身元引受人の引き受けが困難な入居希望者の増加

# 市営住宅の今後の方向性



## 住生活基本計画

### 住生活基本計画(全国計画)

#### < 基本の方針 >

- (1) ストック重視
- (2) 市場重視
- (3) 関連する施策分野との連携
- (4) 地域の実情を踏まえたきめ細かな対応

#### < 基本目標 >

- 1 良質なストックの形成
- 2 良好な居住環境の形成
- 3 住宅市場の環境整備
- 4 居住の安定確保

### 静岡県住宅マスタープラン

#### < 基本理念 >

安全・安心・快適空間しずおか～「豊かさが実感できる住生活」の実現をめざして～

#### < 新たな視点 >

- ・ストック重視
- ・市場重視
- ・まちの要素としての居住施策

#### < 基本目標 >

- 1 良質な住宅ストックの形成
- 2 だれもが安心して暮らせる住まいづくり
- 3 環境に貢献する快適な住まいづくり
- 4 美しく魅力的な活力あるまちづくり
- 5 住宅市場の環境整備

### 【浜松市住生活基本計画】

#### < 基本理念 >

安定と安心が持続できる住生活の実現 ～地域と共に築く すまい～

#### < 基本目標 >

- |        |           |        |              |
|--------|-----------|--------|--------------|
| 基本目標 1 | 居住の安定の確保  | 基本目標 2 | 良質な住宅ストックの形成 |
| 基本目標 3 | 住宅市場の環境整備 | 基本目標 4 | 良好な居住環境の形成   |



# 市営住宅ストック総合活用計画

## ストック活用の基本方針

- 基本方針 1** 効率的・効果的な供給
- 基本方針 2** 既存ストックの有効活用
- 基本方針 3** 既存ストックの集約化

## 判定結果

	現 状	判定結果						
		継 続	建 替 (集約対象候補)	全面的 改善	部 分 改 善	維 持 保 全 (市単独住宅に転用)	用 途 止	増 減
団地数	99	81	-	-	-	-	18	18.2%
住棟数	512	364	79	0	13	272 (12)	148	28.9%
住戸数	6,288	5,860	779	0	250	4,831 (24)	428	6.8%

### 【主な対象団地】

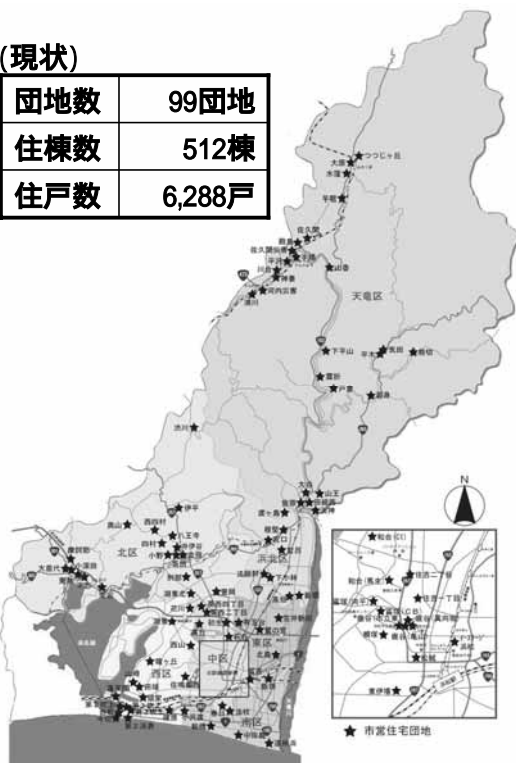
団地名	建 替 (集約対象候補)	部分改善	維持保全	市単独住宅に転用	用途廃止
	松城 鹿谷(市立東) 第1吹上等	湖東 第2浜表 初生等	鷲の宮 遠州浜 中田島等	渋川 大原 つつじヶ丘	篠原 新橋 宇志等



# 市営住宅ストック総合活用計画

## (現状)

団地数	99団地
住棟数	512棟
住戸数	6,288戸



## (判定結果)

団地数	81団地
住棟数	364棟
住戸数	5,860戸

